



La speculazione edilizia

di Antonio Cederna

È stato giustamente detto che la storia di Roma moderna si identifica con la storia della distruzione dei suoi valori storici, ambientali e naturali: una distruzione dovuta all'incapacità, al rifiuto di pianificare nell'interesse pubblico e quindi al costante, compiacente, cedimento dei suoi amministratori alle pretese della speculazione edilizia. Dopo interminabili dibattiti la legge per Roma Capitale ha dovuto a lungo segnare il passo proprio per una questione di politica fondiaria: e solo da poco si è affermato il principio, che per realizzare il Sistema direzionale orientale (il famoso SDO) è indispensabile procedere all'esproprio dei suoi 700 ettari.

Solo la proprietà pubblica delle aree infatti (come insegnano i paesi avanzati, basta pensare alla Francia che nell'ultimo quarto di secolo ha demanializzato

ventimila ettari solo nella regione di Parigi) può consentire al Comune di esercitare un controllo sull'intera operazione, abbattere la parassitaria rendita fondiaria, e far sì che lo SDO, anziché risolversi in una speculazione, raggiunga i suoi scopi: decongestionamento del centro e riqualificazione della derelitta periferia orientale.

Speriamo bene. Ma intanto l'Italia, quinta o sesta potenza industriale del mondo, continua ad essere l'unica nazione europea sprovvista di una moderna legge sul regime dei suoli. E questo, tra l'altro, ha portato a un'assurda situazione fondiaria il Comune di Roma: dove più dei tre quarti del territorio sono di proprietà privata (persone fisiche e persone giuridiche), mentre le proprietà comunali non superano l'irrisoria estensione di 4-5.000 ettari (quando, tanto per

fare un paio di esempi, Amsterdam è demaniale per due terzi, e il demanio pubblico di Stoccolma è tre volte l'estensione del comune).

La distruzione a Roma comincia subito dopo l'Unità, quando 180 proprietari (enti ecclesiastici, aristocratici legati al governo pontificio) si dividono il territorio comunale. È la strage, avallata senza una sola opposizione dalla civica amministrazione, di quello che costituiva la meraviglia di Roma: la corona di vigne, parchi, ville, orti che per centinaia di ettari si estendeva entro le Mura, da S. Giovanni a Porta Salaria. Scompaiono le ville Capizucchi, Patrizi, Bonaparte, Montalto-Massimo, Rondanini eccetera, splendida fra tutte la villa Ludovisi, suscitando lo sdegno della cultura europea, da Hermann Grimm a D'Annunzio, da



Mommsen a Lanciani, che scrisse: «Non appena questa razza degenera [gli aristocratici] ha scoperto la possibilità di realizzare un po' di soldi con le magnifiche ville che i loro antenati avevano costruito, non ha esitato un minuto a vendere metro per metro la gloria e l'orgoglio delle loro famiglie».

Col fascismo si sancisce l'espansione a macchia d'olio, dentro e fuori i piani regolatori, i Chigi, i Lancellotti, la Società Generale Immobiliare realizzano grandi speculazioni (tra le altre, la costruzione dell'orrendo quartiere «africano»); viene praticata su larga scala, e la cosa si aggraverà nei decenni successivi, la politica del «saldamento», per cui gli stessi interventi di edilizia pubblica, servono come avamposti per valorizzare i terreni intermedi dei grandi proprietari; nelle super-ville patrizie il piano regolatore con-

sente un'edificabilità di quasi cinquantamila vani. Alla speculazione si accompagna la stupidità, la pretesa di far risorgere la romanità facendo tabula rasa di quanto la storia aveva stratificato nei secoli: isolamento dell'Augusteo, spianamento di interi quartieri, chiese, palazzi orti, per l'apertura delle vie dell'Impero e del Mare, distruzione della Spina di Borgo eccetera, se Roma risorgerà più bella e più splendente che prima», vaneggia il Nerone di Petrolini. Insigni complessi urbanistici e storici, vengono polverizzati, con aggravamento di tutti i problemi, a cominciare dal traffico.

Segue il grande «sacco» dei decenni del dopoguerra in cui, come scrive Piero Della Seta, la speculazione si fa ancora più efferata che sotto il fascismo. La svalutazione fa salire alle stelle il prezzo delle aree: nel '53 l'assessore liberale Enzo

Storoni afferma che il valore delle aree era aumentato negli ultimi anni del mille per cento, e il consigliere comunista Aldo Natoli redige la mappa della grande proprietà fondiaria: pochi proprietari (Vaselli, Talenti, Scalerà, Lancellotti, Gerini, Società Generale Immobiliare) si spartiscono 50 milioni di metri quadrati. Le stesse previsioni dello sciagurato piano del '51 vengono peggiorate a furia di piani particolareggiati e di varianti: viene creata la più inumana periferia d'Europa, il processo Immobiliare-L'Espresso metteva a nudo i meccanismi della rapina.

La costruzione dell'albergo Hilton è una sfacciata violazione del piano regolatore che in cima a Monte Mario prevedeva un piazzale panoramico come quello realizzato nell'Ottocento sul Gianicolo. Vengono distrutte le ville della Nomen-

tana, della Salaria, dei Parioli, scompare il verde lungo l'arco della Camilluccia, vengono lottizzati i primi quattro chilometri della via Appia antica, resta ai privati la parte più bella dell'ex Villa Savoia. La cieca espansione edilizia travolge il patrimonio storico e archeologico della Campagna Romana, che per secoli è stata un riferimento obbligato della cultura europea. Sommerso sotto una borgata il sito dell'antica Fidenae, distrutta la necropoli di Pietralata, sventrata una necropoli sulla via Labicana, accerchiata dall'edilizia Villa dei Gordiani, tagliati gli scudetti sull'Aurelia, privatizzati i monumenti nella valle della Caffarella... un cenno a parte merita la sorte riservata alla via Prenestina: distrutti i resti di sei templi, di due edifici termali, di nove ponti, di due torri, di cinquantotto fra ville e edifici rurali, di due chilometri e mezzo di lastricato.

Poco hanno fatto in dieci anni le giunte fino ad oggi. Non un metro quadrato di Appia antica è stato espropriato, milioni di metri cubi minacciano il comprensorio di Veto e la Valle dei Casali, devastato da utilizzazioni improprie il Parco del Tevere Nord di là da venire il parco del Litorale (e meno male che lo Stato è riuscito a espropriare la tenuta di Capocotta). La Carta dell'Agro, finalmente pubblicata, resta pur sempre un pezzo di carta: «noi siamo gli ultimi che la vedremo, la Campagna Romana», usa dire Rodolfo Lanciani, e le sue parole rischiano di essere profetiche.

Succede perfino, a Roma, che un privato si compri un parco pubblico come è successo per la parte non ancora espropriata di Villa Ada.

Intanto sono decaduti i vincoli di piano regolatore sulle aree destinate a verde e servizi pubblici, e i privati vanno presentando progetti per milioni di metri cubi. Niente si fa per avviare la realizzazione del Parco dei Fori: qui non c'entra la speculazione, c'entra, oltre l'inerzia del Comune, l'ignavia del governo che lascia senza una lira la Soprintendenza archeologica, e quindi lascia che l'inquinamento atmosferico torni a corrodere i marmi famosi, appena restaurati. L'ultimo decennio del secolo non sembra dunque promettere gran che per Roma Capitale alle soglie dell'anno Duemila.



Il «serpente» della zona di Spinaceto e, in alto, il palazzo-mostro di Corviale, due costruzioni emblematiche della speculazione edilizia nella periferia di Roma